

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

14 SEP 2018

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-1678-SOT-705, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de junio de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), en materia de construcción (obra nueva), factibilidad de servicios y en materia ambiental (impacto ambiental) en el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5537 (antes número 3339), Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de junio de 2017.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación, impacto urbano y movilidad), de construcción (obra nueva), factibilidad de servicios y ambiental (impacto ambiental), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación, impacto urbano y movilidad) y factibilidad de servicios

A. Zonificación

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 12 de febrero de 2018, se constató en Carretera Federal México-Toluca número 5537 (antes número 3339), Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio delimitado por tapiales que refieren la publicidad de un proyecto inmobiliario y al interior un inmueble de 2 niveles de altura de reciente construcción habilitado como departamento muestra, sin que se realizaran trabajos de construcción en el lugar. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra. -----

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **1,465.61 m²** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/027/17 para obra nueva con vigencia del 15 de diciembre de 2017 al 15 de diciembre de 2020 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponden las zonificaciones **HC 3/40** (Habitacional 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre), **HM 5/40** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Carretera Federal México-Toluca del tramo E-F de Prolongación Avenida Echánove a Calle Morelos (paramento norte) y **HM 3/40** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida José María Castorena del tramo I-J de Avenida Veracruz a Avenida de los Cedros, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos vigente. -----

Adicionalmente, al predio motivo de denuncia, le aplica la Norma de Ordenación de las Áreas con Potencial de Desarrollo que son las áreas con potencial de desarrollo clasificadas con zonificación Habitacional Mixto (HM) o Equipamiento (E), situada en una franja de 40 metros de ancho en los lotes con frente al Bulevar Reforma (Carretera Federal México-Toluca) desde el Kilómetro 18 hasta el cruce con la Avenida Veracruz en la que se podrá aplicar la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, referente a alturas máximas por superficie de predios". -----

Derivado de lo anterior, al contar el predio con una superficie de **1,465.61 m²**, de superficie de terreno y con un frente de **29.60 m**, se encuentra en el rango 1,000 a 1,500 m² en adelante, de acuerdo con lo señalado en la Norma General de Ordenación número 10, predios con superficie a partir de 1,000 m² y con un frente mínimo de 15 m, al predio de referencia le aplica la zonificación **HM 11/30** (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), por localizarse dentro de las Áreas con Potencial de Desarrollo establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

	Zonificación	Sup. de predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	Niveles	Viviendas
			m ²	%	m ²	%				
Zonificación directa	HC 3/50	1,465.61	732.80	50	732.80	50	2,198.41	1.5	3	De acuerdo a proyecto
Norma de Ordenación sobre Vialidad (tramo E-F)	HM 5/40	1,465.61	586.24	40	879.36	60	4,396.83	3	5	De acuerdo a proyecto
Norma de Ordenación sobre Vialidad (tramo I-J)	HM 3/40	1,465.61	586.24	40	879.36	60	2,638.08	1.7	3	De acuerdo a proyecto
Norma 10	HM 11/30	1,465.61	439.68	30	1,025.92	70	11,285.19	7.7	11	De acuerdo a proyecto

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad el predio objeto de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 16170-151HEMA17 de fecha 28 de marzo de 2017, en el cual se asentaron las zonificaciones aplicables y referidas al predio investigado. -----

Por otra parte, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que para el predio motivo de denuncia, se localizó solicitud de Constitución de Polígono de Actuación folio 56606-61MAJO17 de fecha 17 de agosto de 2017 encontrándose en proceso de análisis, por lo que se solicitó a dicha Dirección General mediante oficio PAOT-05-300/300-002853-2018 de fecha 2 de abril de 2018, informar si se emitió el Dictamen referido.

En razón de lo anterior, al predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5537 (antes número 3339), Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le corresponden las zonificaciones **HC 3/40** (Habitacional 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre), **HM 5/40** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Carretera Federal México-Toluca del tramo E-F de Prolongación Avenida Echánove a Calle Morelos (paramento norte), **HM 3/40** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida José María Castorena del tramo I-J de Avenida Veracruz a Avenida de los Cedros y **HM 11/30** (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre), al contar con **1,465.61 m²** de superficie de terreno, con frente de **29.60 m** y por localizarse dentro de las Áreas con Potencial de Desarrollo, siendo aplicable la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, referente a alturas máximas por superficie de predios", de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente; asimismo el citado predio cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 16170-151HEMA17 de fecha 28 de marzo de 2017, en el que se asentaron las zonificaciones aplicables al caso y una superficie máxima de construcción permitida de 11,285.19 m². -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informar si se emitió el Dictamen por el que se Autoriza el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado folio 56606-61MAJO17 de fecha 17 de agosto de 2017 el cual se encuentra en proceso de análisis. -----

B. Impacto urbano, movilidad y factibilidad de servicios

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 12 de febrero de 2018, se constató en Carretera Federal México-Toluca número 5537 (antes número 3339), Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio delimitado por tapiales que refieren la publicidad de un proyecto inmobiliario y al interior un inmueble de 2 niveles de altura de reciente construcción habilitado como departamento muestra, sin que se realizaran trabajos de construcción en el lugar. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra. -----

Al respecto, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México vigente, indica en su artículo 77 fracción II, que se requiere dictamen de impacto urbano para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso no habitacional de 5,000 m2 de construcción y de uso habitacional de más de 10,000 m2 de construcción. -----

De las documentales que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el predio motivo de denuncia **no cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano.** -

Es de señalar que el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano establece las medidas para la prevención mitigación y/o compensación para la integración urbana de proyectos de uso no habitacional de 5,000 m2 de construcción y de uso habitacional de más de 10,000 m2 de construcción en las materias de vialidad y de agua y drenaje, entre otras materias. -----

Al respecto, **en materia de movilidad** el Programa Delegacional para Cuajimalpa de Morelos publicado el 10 de abril de 1997 vigente, con 21 años de antigüedad respecto al presente año 2018, señala que la Delegación Cuajimalpa de Morelos, por su ubicación geográfica es el paso obligado de las vialidades que comunican a la Ciudad de México con la Ciudad de Toluca Estado de México, como es el caso de la Carretera Federal México-Toluca por lo que se considera una vialidad de integración regional; sin embargo, la Carretera Federal México-Toluca muestra una falta de integración vial principalmente en su sentido norte-sur ocasionado por la insuficiencia de cruces de la Carretera México-Toluca, y aunado a la falta de continuidad en las vías alternas a la carretera, en especial en la parte sur de Contadero-Santa Fe-Álvaro Obregón, por lo que resulta insuficiente para el flujo vehicular, ocasionando congestionamientos viales, los cuales son incrementados por el uso de suelo habitacional mixto con el que colinda. -----

Asimismo, la Carretera Federal México-Toluca es una de las vialidades donde circulan 10 rutas de transporte por lo que en esa zona se ha concentrado la comunicación de la zona centro de la delegación con la zona poniente de la ciudad realizándose un flujo de personas y bienes principalmente a través de la citada carretera; sin embargo, la comunicación norte-sur en relación con la Delegación Álvaro Obregón y con el Estado de México, se proporciona en forma secundaria, como reflejo del desarrollo vial insuficiente. Adicionalmente, la relación de la Ciudad de México con la Ciudad de Toluca, Estado de México genera mayor cantidad de viajes-persona, con cerca de 10,000 pasajeros diarios, por lo que en cuanto al funcionamiento de las vialidades para este flujo, la Autopista de Cuota México-Toluca al igual que las demás de cuota en el área, cuentan con altos niveles de servicio, contrario a la Carretera Federal que cuenta con bajos niveles de servicio. -----

Adicionalmente, **en materia de agua potable y drenaje**, el Programa Delegacional para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de abril de 1997, señala como una problemática para la Delegación Cuajimalpa de Morelos un déficit en la dotación global de agua potable de aproximadamente 60 lt/seg, debido a que la población demanda 480 lt/seg, mientras que la dotación es de únicamente 420 lt/seg. Ahora bien, la Carretera México-Toluca donde se localiza el predio motivo de denuncia se considera una Zona con Potencial de Desarrollo que son zonas que tienen grandes terrenos, sin construir, incorporados dentro del tejido urbano y que cuentan con accesibilidad y servicios; sin embargo, la zona carece de factibilidad de servicios. -----

Es de señalar que, el Sistema de Aguas para la Ciudad de México, no cuenta con antecedentes de dictamen de factibilidad de servicios, tomas de agua potable ni conexiones al drenaje para el predio motivo de denuncia. -----

No obstante lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/027/17 con vigencia del 15 de diciembre de 2017 al 15 de diciembre de 2020, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un conjunto habitacional de 5 niveles de altura para 16 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 2,035.83 m2. -----

Así las cosas, los trabajos de construcción de un conjunto habitacional de 5 niveles de altura para 16 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 2,035.83 m2 que se llevaron a cabo en el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5537 (antes número 3339), Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos **no requieren de un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano** toda vez que no se llevan a cabo proyectos de uso no habitacional de 5,000 m2 de construcción o de uso habitacional de más de 10,000 m2 de construcción, sin embargo, es de señalar que los trabajos de construcción que se realizan en el predio motivo de denuncia, forman parte del proyecto general de una obra nueva con superficie máxima de construcción cuantificable de 11,285.19 m2, autorizado mediante el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 16170-151HEMA17 de fecha 28 de marzo de 2017, en el que se asentaron las zonificaciones aplicables al caso, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos, por lo que dicho proyecto requerirá de un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano conforme al artículo 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

En este sentido, corresponde a la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, en caso de que se solicite un estudio de impacto de movilidad para el predio de interés, considerar la problemática vial de la Carretera Federal México-Toluca identificados en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos de 1997 vigente, así como su entorno respecto a las nuevas construcciones que se han generado al presente año 2018, en caso contrario, determinar la improcedencia de la inserción del proyecto u obra privada en su entorno urbano, hasta en tanto se garantice la reducción de los efectos negativos sobre la calidad de vida y la competitividad urbana, propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de México, así como asegurar su congruencia con el Programa Integral de Movilidad, el Programa Integral de Seguridad Vial, el Programa de Desarrollo Urbano y los principios establecidos en esta Ley, respecto a la problemática vial de la Carretera Federal México-Toluca de conformidad con el artículo 53 de la Ley de Movilidad y 44 fracción I y II inciso a) del Reglamento de Movilidad, ambos para la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de inspección al predio investigado, toda vez que no se cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios tomas de agua potable ni conexiones al drenaje para 16 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 2,035.83 m², de conformidad con el artículo 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, así como corroborar que se cuente con la capacidad para prestar el servicio hidráulico para un proyecto de obra nueva con superficie máxima de construcción cuantificable de 11,285.19 m² en el predio motivo de denuncia; y en caso de ser solicitado, negar la factibilidad de servicios hasta en tanto se garantice que el predio de interés contará con la infraestructura y el suministro de agua potable y drenaje necesario para su suministro diario. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 12 de febrero de 2018, se constató en Carretera Federal México-Toluca número 5537 (antes número 3339), Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio delimitado por tapiales que refieren la publicidad de un proyecto inmobiliario y al interior un inmueble de 2 niveles de altura de reciente construcción habilitado como departamento muestra, sin que se realizaran trabajos de construcción de obra nueva en el lugar. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta para el predio motivo de denuncia con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/027/17 con vigencia del 15 de diciembre de 2017 al 15 de diciembre de 2020, con base en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 16170-151HEMA17 de fecha 28 de marzo de 2017, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 16170-151HEMA17	RMC V1-MB/027/17 (obra nueva)
Uso	Habitacional Mixto	Habitacional
Superficie del terreno	1,465.61 m ²	1 465 61 m ²
Viviendas	De acuerdo a proyecto	16
Niveles	11	5
Área libre	439.68 m ² (30%)	984 15 m ² (67.15%)
Superficie de desplante	1,025.92m ² (70%)	481 46 m ² (32.85%)
Superficie de construcción cuantificable	11,285.19 m ²	2 035 83 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas		2,035.83 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetas		7 872 25 m ²
Superficie total de construcción		9 908.08 m ²
Sótanos		7
Cajones de estacionamiento		237

En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción de una obra nueva que se llevaron a cabo en el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5537 (antes número 3339), Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/027/17 con vigencia del 15 de diciembre de 2017 al 15 de diciembre de 2020, en modalidad de obra

nueva, para la construcción de un conjunto habitacional de 5 niveles de altura para 16 viviendas, con desplante de 481.46 m² (32.85%), área libre de 984.15 m² (67.15%) y superficie de construcción cuantificable de 2,035.83 m², registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 16170-151HEMA17 de fecha 28 de marzo de 2017 en con base en la zonificación aplicable al caso. -----

3.- En materia ambiental (impacto ambiental)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 12 de febrero de 2018, se constató en Carretera Federal México-Toluca número 5537 (antes número 3339), Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio delimitado por tapiales que refieren la publicidad de un proyecto inmobiliario y al interior un inmueble de 2 niveles de altura de reciente construcción habilitado como departamento muestra, sin que se realizaran trabajos de construcción de obra nueva en el lugar. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra. -----

Al respecto, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México vigente, indica en su artículo 6 fracción N que quienes pretendan realizar una obra de uso no habitacional de más de 5,000 m² de construcción y de uso habitacional de más de 10,000 m² de construcción, previamente a su ejecución, requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

En este sentido, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para el predio motivo de denuncia **no cuenta antecedentes de autorización en materia de impacto ambiental**. -----

Es de señalar que de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/027/17 con vigencia del 15 de diciembre de 2017 al 15 de diciembre de 2020, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un conjunto habitacional de 5 niveles de altura para 16 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 2,035.83 m². -----

Así las cosas, los trabajos de construcción de un conjunto habitacional de 5 niveles de altura para 16 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 2,035.83 m² que se llevaron a cabo en el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5537 (antes número 3339), Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos **no requieren de una autorización en materia de impacto ambiental** toda vez que no se llevan a cabo proyectos de uso no habitacional de 5,000 m² de construcción o de uso habitacional de más de 10,000 m² de construcción, sin embargo, es de señalar que los trabajos de construcción que se realizan en el predio motivo de denuncia, forman parte del proyecto general de una obra nueva con superficie máxima de construcción cuantificable de 11,285.19 m², autorizado mediante el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 16170-151HEMA17 de fecha 28 de marzo de 2017, en el que se asentaron las zonificaciones aplicables al caso, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos, por lo que dicho proyecto requerirá de una autorización en materia de impacto ambiental conforme al artículo 6 fracción N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30

BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 12 de febrero de 2018, se constató en Carretera Federal México-Toluca número 5537 (antes número 3339), Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio delimitado por tapiales que refieren la publicidad de un proyecto inmobiliario y al interior un inmueble de 2 niveles de altura de reciente construcción habilitado como departamento muestra, sin que se realizaran trabajos de construcción de obra nueva en el lugar. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos vigente, aplicable al presente caso, al predio motivo de denuncia le aplican las zonificaciones **HC 3/40** (Habitacional 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre); **HM 5/40** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Carretera Federal México-Toluca del tramo E-F de Prolongación Avenida Echánove a Calle Morelos (paramento norte); **HM 3/40** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida José María Castorena del tramo I-J de Avenida Veracruz a Avenida de los Cedros; así como la zonificación **HM 11/30** (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), al contar con **1,465.61 m²** de superficie de terreno, con un frente de **26.60 m** y por localizarse dentro de las Áreas con Potencial de Desarrollo, siendo aplicable la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, referente a alturas máximas por superficie de predios". Finalmente cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 16170-151HEMA17 de fecha 28 de marzo de 2017, en el cual se asentaron las zonificaciones aplicables al caso. -----
3. Esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-002853-2018 de fecha 2 de abril de 2018 a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informar si se emitió el Dictamen por el que se Autoriza el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado folio 56606-61MAJO17 de fecha 17 de agosto de 2017 el cual se encuentra en proceso de análisis. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, para el predio objeto de investigación registró Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/027/17 con vigencia del 15 de diciembre de 2017 al 15 de diciembre de 2020, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un conjunto habitacional de 5 niveles de altura para 16 viviendas, con desplante de 481.46 m² (32.85%), área libre de 984.15 m² (67.15%) y superficie de construcción cuantificable de 2,035.83 m², registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 16170-151HEMA17 de fecha 28 de marzo de 2017 con base en la zonificación aplicable al caso. -----

5. Los trabajos de construcción de un conjunto habitacional de 5 niveles de altura para 16 viviendas, con superficie de construcción cuantificable de 2,035.83 m², que se llevan a cabo en el predio motivo de denuncia **no requieren de un Dictamen de estudio de Impacto Urbano ni de una autorización en materia de impacto ambiental** toda vez que no se llevan a cabo proyectos de uso no habitacional de 5,000 m² de construcción o de uso habitacional de más de 10,000 m² de construcción. -----
6. Los trabajos de construcción que se realizan en el predio motivo de denuncia, forman parte del proyecto general de una obra nueva con superficie máxima de construcción cuantificable de 11,285.19 m², autorizado mediante el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 16170-151HEMA17 de fecha 28 de marzo de 2017, en el que se asentaron las zonificaciones aplicables al caso, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos, por lo que dicho proyecto **requerirá de un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y de una autorización en materia de impacto ambiental** conforme al artículo 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y al artículo 6 fracción N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, en caso de que se solicite un estudio de impacto de movilidad para el predio de interés, considerar la problemática vial de la Carretera Federal México-Toluca identificados en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos de 1997 vigente, así como su entorno respecto a las nuevas construcciones que se han generado al presente año 2018, en caso contrario, determinar la improcedencia de la inserción del proyecto u obra privada en su entorno urbano, hasta en tanto se garantice la reducción de los efectos negativos sobre la calidad de vida y la competitividad urbana, propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de México, así como asegurar su congruencia con el Programa Integral de Movilidad, el Programa Integral de Seguridad Vial, el Programa de Desarrollo Urbano y los principios establecidos en esta Ley, respecto a la problemática vial de la Carretera Federal México-Toluca de conformidad con el artículo 53 de la Ley de Movilidad y 44 fracción I y II inciso a) del Reglamento de Movilidad, ambos para la Ciudad de México. -----
8. Corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de inspección al predio investigado, toda vez que no se cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios tomas de agua potable ni conexiones al drenaje para 16 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 2,035.83 m², de conformidad con el artículo 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, así como corroborar que se cuente con la capacidad para prestar el servicio hidráulico para un proyecto de obra nueva con superficie máxima de construcción cuantificable de 11,285.19 m² en el predio motivo de denuncia; y en caso de ser solicitado, negar la factibilidad de servicios hasta en tanto se garantice que el predio de interés contará con la infraestructura y el suministro de agua potable y drenaje necesario para su suministro diario. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en el momento en que conozcan de irregularidades en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia respectiva ante esta Autoridad. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad y a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas, todos de la Ciudad de México. -----

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

